

估价委托人函

上海市高级人民法院

房地产估价报告

估价报告编号：浦新估字(2017)第B0152号

估价项目名称：上海市松江区石湖荡镇古松路46号

二、估价对象：工业房地产权益价值评估

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海百盛房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：唐子安

注册号 3120120027

韦超巧

注册号 3120140058

估价报告出具日期：2017年7月18日

序号	房地产权证号	房屋坐落及幢号	建筑面积 (m ²)	房屋类型	房屋用途	房屋结构	层数	建成年份
1		古松路46号1幢	25	工业	厂房	混合	2	2001年
2		古松路46号2幢	36	工业	厂房	混合	2	2001年
3		古松路46号3幢	171	工业	厂房	混合	2	2001年
4		古松路46号4幢	143	工业	厂房	混合	2	2001年
5		古松路46号5幢	86	工业	厂房	混合	2	2001年
6		古松路46号6幢	17	工业	厂房	混合	1	2001年
7		古松路46号7幢	17	工业	厂房	混合	1	2001年
8		古松路46号8幢	17	工业	厂房	混合	1	2001年
9		古松路46号9幢	248	工业	厂房	砖木	2	2001年
10		古松路46号10幢	100	工业	厂房	砖混	1	2001年
11		古松路46号11幢	476	工业	厂房	砖混	1	2001年
12		古松路46号12幢	2247	工业	厂房	砖混	2	2001年
13		古松路46号13幢	2290.8	工业	厂房	砖混	2	2005年
14		古松路46号14幢	202.03	工业	厂房	砖混	1	2006年
15		古松路46号15幢	2760.13	工业	厂房	钢结构	1	2006年

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第2328号]的委托，我对上海市宝山区人民法院受理的(2016)沪0113执3480号一案所涉标的物“上海市松江区石湖荡镇古松路46号”(以下简称“估价对象”)工业房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市松江区石湖荡镇古松路46号工业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的划拨土地使用权，房地产权利人为[]有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，取得方式为划拨，用途为工业，面积为20698平方米；证载房屋共15幢，类型均为工厂，建筑面积合计为11306.66平方米，容积率为0.55，各幢房屋明细详见下表：

序号	房地产权证号	房屋坐落及部位	建筑面积(m ²)	房屋类型	房屋用途	房屋结构	总层数	竣工日期
1	松 2015008143	古松路46号1幢	26	工厂	厂房	混合1	1	2001年
2		古松路46号2幢	26	工厂	厂房	混合1	1	2001年
3		古松路46号3幢	874	工厂	厂房	混合1	3	2001年
4		古松路46号4幢	143	工厂	厂房	砖木1	1	2001年
5		古松路46号5幢	86	工厂	厂房	混合1	2	2001年
6		古松路46号6幢	19	工厂	厂房	混合1	1	2001年
7		古松路46号7幢	297	工厂	厂房	砖木1	1	2001年
8		古松路46号8幢	300	工厂	厂房	砖木1	1	2001年
9		古松路46号9幢	240	工厂	厂房	砖木1	1	2001年
10		古松路46号10幢	300	工厂	厂房	钢混	1	2001年
11		古松路46号11幢	496	工厂	厂房	钢混	1	2001年
12		古松路46号12幢	2247	工厂	厂房	钢混	1	2001年
13		古松路46号13幢	2290.5	工厂	厂房	钢混	2	2005年
14		古松路46号14幢	202.03	工厂	厂房	钢混	1	2006年
15		古松路46号15幢	3760.13	工厂	厂房	钢结构	1	2006年

三、价值时点：2017 年 6 月 27 日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：成本法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：

总价：RMB 42,105,000 元（大写：人民币肆仟贰佰壹拾万零伍仟元整）

折合建筑面积单价为 3742 元/平方米

七、特别提示

1 2016 年 8 月 15 日，受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第 2328 号]的委托，我公司对上海市宝山区人民法院所受理的(2016)沪 0113 执 3480 号一案所涉标的物“上海市松江区石湖荡镇古松路 46 号工业房地产”进行了评估，并于 2016 年 10 月 22 日出具相关评估报告[报告编号：浦新估字(2016)第 B0302 号]。2017 年 6 月 22 日，我公司接到估价委托人的通知，由于估价对象证载信息发生变化，故需对估价对象重新进行评估。

2 估价对象系划拨土地使用权上的工业房地产，根据相关政策并向松江区不动产登记事务中心确认，该房地产在公开市场上进行转让时需要补缴土地价款；本次评估结果已扣除该部分土地价款。

3 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

4 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

2017 年 7 月 18 日